

Brandenburg und Berlin informieren gemeinsam über den Immobilienmarkt

In Berlin arbeiten und im Land Brandenburg wohnen und umgekehrt gehört für viele Menschen zum Alltag. Wer überlegt, ein Grundstück oder ein Wohnhaus zu erwerben, wird sich daher auf beiden Seiten der Landesgrenze umsehen.

Zur Orientierung über das Preisniveau in Berlin und in den angrenzenden Regionen des Landes Brandenburg wurde vom Oberen Gutachterausschuss im Land Brandenburg und dem Gutachterausschuss in Berlin erstmals gemeinsam ein Faltblatt herausgegeben. Hierin ist eine Übersicht über die Bodenrichtwerte für den individuellen Wohnungsbau sowie ein Überblick über die durchschnittlichen Kaufpreise für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit einem Baujahr nach 1990 für Berlin und für ausgewählte Orte im Speckgürtel enthalten. Alle Werte und Preise basieren auf den Kaufverträgen des Jahres

2001. Die Niveauunterschiede sind zwischen Berlin und Brandenburg als auch innerhalb des Speckgürtels selbst teilweise erheblich. In einigen Regionen kann jedoch eine Angleichung des Brandenburger und Berliner Preisniveaus beobachtet werden.

Für Nachfragen über die detaillierten Wertverhältnisse findet man auf dem Faltblatt Adressen und Telefonnummern zur Kontaktaufnahme mit dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss. Das Faltblatt selbst ist bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse kostenlos erhältlich. Es steht auch im Internet zur Verfügung und kann unter der Adresse www.gutachterausschuss-bb.de unter der Rubrik „Aktuelle Informationen der Gutachterausschüsse“ eingesehen werden.

(Beate Ehlers, MI, Potsdam)

Grundstücke und Dienstbarkeiten

Grundstücke können nicht nur durch Grundpfandrechte, wie etwa eine Grundschuld oder eine Hypothek, belastet werden. Auch die Befugnis ein Grundstück zu nutzen, kann durch die Eintragung einer sogenannten „Dienstbarkeit“ im Grundbuch gesichert werden.

Besonders bekannte Dienstbarkeiten sind die Wege- oder Fahrrechte, die dem Berechtigten gestatten, das Grundstück eines anderen zum Gehen oder Fahren zu benutzen, um beispielsweise sein eigenes Grundstück erreichen zu können. Praktisch be-

deutsam sind weiter Leitungsrechte, etwa für Strom, Gas, Wasser und Abwasser oder aber auch Grenzbebauungsrechte, die im Einzelfall die Verwirklichung eines Bauvorhabens bis an die Grenze des benachbarten Grundstücks ermöglichen.

Daneben kann auch die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, bestimmte Handlungen auf dem Grundbesitz zu unterlassen, durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden: Etwa ein Grundstück nicht oder nur in einer gewissen Weise zu bebauen, kann In-

halt einer derartigen Unterlassungsdienstbarkeit sein. Auch das Verbot einer Bepflanzung von Bäumen, die eine bestimmte Höhe überschreiten, ist durch die Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch absicherbar.

Schließlich kann sich der Eigentümer auch verpflichten, bestimmte Eigentümerrechte nicht geltend zu machen. So kann beispielsweise die Verpflichtung eines Grundstückseigentümers nicht gegen Lärmbelästigungen eines benachbarten Gewerbebetriebs vorzugehen, durch eine Dienstbarkeit abgesichert werden.

Das Gesetz unterscheidet zwischen den Grund- und den sogenannten beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten. Bei einer Grunddienstbarkeit ist der Berechtigte nicht eine bestimmte Person, sondern der jeweilige Eigentümer des begünstigten Grundstücks. So werden etwa Wegrechte regelmäßig als Grunddienstbarkeiten bestellt, weil von ihnen das durch den Weg zu erreichende Grundstück profitiert, unabhängig davon wer dessen Eigentümer ist. Diese Grunddienstbarkeiten haben den Vorteil, dass sie auch dann bestehen bleiben, wenn

das Eigentum an einem der beiden Grundstücke wechselt, z.B. durch Erbfolge, Schenkung oder Verkauf.

Im Gegensatz dazu werden die beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten einer ganz bestimmten Person bestellt, die zur Ausübung des Rechts berechtigt sein soll. Typisches Beispiel ist das Wohnrecht, das für eine bestimmte Person im Grundbuch eingetragen wird. Eine solche beschränkt persönliche Dienstbarkeit erlischt mit dem Tode des Berechtigten und ist nicht auf andere Personen übertragbar. Wechselt dagegen das Eigentum am belasteten Grundstück, also an dem Haus, in dem das Wohnrecht besteht (z.B. durch Verkauf oder Erbfolge) so bleibt das Wohnrecht bestehen – das ist der Vorteil der Grundbucheintragung.

Wer sich über die verschiedenen Möglichkeiten der Bestellung einer Dienstbarkeit informieren möchte, sollte sich durch einen Notar beraten lassen. Dieser weiß, was bei der Bestellung einer Dienstbarkeit zu beachten ist und sorgt für die Eintragung in das Grundbuch.

(Notarkammer Brandenburg)